

LE QUARTIER MONTORGUEIL
DANS LA SECONDE MOITIÉ DU XIX^e SIÈCLE
L' « HAUSSMANNISATION »
ET SES CONSÉQUENCES AU NIVEAU D'UN SECTEUR
DU QUARTIER DES HALLES DE PARIS

PAR

MADELINE HAUTEFEUILLE

maître ès lettres

INTRODUCTION

Les expropriations et démolitions consécutives à la publication, dans les dernières années du Second Empire, du décret d'ouverture de la rue de Turbigo, servent de base à une étude portant sur l'évolution des structures urbaines et socio-économiques d'un secteur de Paris dominé par l'influence des Halles. Le cadre géographique de cette recherche qui s'étend sur près d'un demi-siècle est très précisément circonscrit à la zone où doivent se dérouler, à partir de 1866, les travaux nécessaires à l'aménagement de la première section de l'artère haussmannienne.

SOURCES

Les sources sont représentées principalement par les fonds des séries municipale et départementale des Archives de Paris et de l'ancien département de la Seine. Calepins de révision du cadastre et listes électorales fournis-

sent l'essentiel de la base quantitative, complétée par la liste des propriétaires et locataires expropriés. En outre, les photographies de la collection Marville, conservées à la Bibliothèque historique de la ville de Paris, ont un intérêt documentaire d'autant plus évident qu'elles retracent la physionomie d'un quartier condamné à disparaître sous le pavé de la nouvelle voie haussmannienne.

PREMIÈRE PARTIE

LE SECTEUR AVANT LES TRANSFORMATIONS HAUSSMANNIENNES

CHAPITRE PREMIER

LE CADRE URBAIN ANCIEN

La Halle, installée dès la fin du XII^e siècle à la pointe Saint-Eustache, la rue Saint-Denis, principal axe commercial avec la rue Saint-Honoré de la rive droite du Paris médiéval, la nouvelle enceinte construite sous le règne de Philippe-Auguste sont à l'origine du développement de ce secteur, déjà entièrement bâti à la fin du Moyen Âge. La rue Rambuteau, ouverte pendant la Monarchie de Juillet sur le tracé de l'ancienne rue de la Chanverrierie, ne fait qu'effleurer le cadre urbain ancien, qui reste pratiquement intact jusqu'à la période des expropriations haussmanniennes. Un réseau viaire nettement insuffisant, des maisons dépourvues d'eau, de chauffage, d'égouts, font de ce quartier l'un des plus malsains de la capitale.

CHAPITRE II

LES FONCTIONS URBAINES

LES CATÉGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES DU QUARTIER À LA VEILLE DES EXPROPRIATIONS

On doit souligner tout d'abord la parfaite harmonie existant entre structure urbaine et catégories socio-professionnelles : les locataires des maisons sont aussi les occupants des boutiques installées au rez-de-chaussée. Face aux repré-

sentants de l'artisanat — les catégories du vêtement et des métiers d'art et de précision apparaissent comme représentatives des structures économiques traditionnelles du Paris central —, dont la position sociale est nettement défavorisée, se dresse la masse des boutiquiers de l'alimentation et des services courants (marchands de vin, gargotes et hôtels meublés), significative de l'influence prépondérante exercée par la Halle, et qui fait la transition avec les classes riches représentées essentiellement par les gros commerçants du cuir et du textile.

CHAPITRE III

LES STRUCTURES DE LA PROPRIÉTÉ

Recrutés essentiellement parmi les classes moyennes de la bourgeoisie marchande, où les commerçants de l'alimentation sont en majorité, les propriétaires résident généralement sur place, dans la maison qu'ils ont acquise à la faveur des affaires réalisées : la propriété reste le symbole au sein du quartier d'une ascension sociale contemporaine du règne de Louis-Philippe.

DEUXIÈME PARTIE

L'OPÉRATION DE PERCEMENT DE LA RUE DE TURBIGO

CHAPITRE PREMIER

LA RUE DE TURBIGO ET LES TRANSFORMATIONS DE PARIS

Assainissement, sécurité publique, facilité des échanges sont les trois fonctions principales que doit remplir la nouvelle voie dont l'ouverture est déclarée d'utilité publique par un décret du 23 août 1858.

Assainissement. — Le quartier est surpeuplé dès les premières années de la Monarchie de Juillet : on enregistre des densités impressionnantes, qui frôlent les 2 000 habitants à l'hectare.

Sécurité publique. — Zone de démarcation stratégique, la rue Saint-Denis forme la limite entre les quartiers ouvriers de l'est et les quartiers bourgeois de l'ouest de la capitale ; pris entre deux feux, le secteur étudié, bastion avancé de l'insurrection de juin 1832, représente une sorte de *no man's land* rarement franchi par les insurgés, rarement investi par la troupe.

Facilité des échanges. — La Halle, sauvée de l'asphyxie depuis 1853, a désormais besoin de s'assurer un débouché vers les quartiers des gares.

CHAPITRE II

LA SOCIÉTÉ PETIT, BERLIÉ ET COMPAGNIE ET LE DÉROULEMENT DES OPÉRATIONS

La Société générale, dont la fondation remonte aux premiers mois de l'année 1864, possède, en son nom propre ou au nom de son groupe, la plus grosse part des actions de la Société Petit, Berlié et compagnie créée en mars 1865 pour l'ouverture de la rue de Turbigo. Les deux gérants, Pierre Petit et Jean-Luc Berlié, riches propriétaires dont la fortune s'est constituée sans nul doute à coups de spéculations immobilières — Pierre Petit a déjà mené plusieurs opérations de percement dans la capitale — se voient confier l'entière responsabilité de l'affaire, dont les bénéfices reposent exclusivement sur la revente des terrains en bordure de la voie nouvelle.

CHAPITRE III

LES CONSÉQUENCES DIRECTES DE L'EXPROPRIATION LE PROBLÈME DES INDEMNITÉS FONCIÈRES ET LE PRIX DES TERRAINS

Indemnités foncières et prix des terrains permettent d'évaluer les avantages retirés par les propriétaires expropriés ainsi que les profits réalisés par la Société à la faveur de l'opération de percement.

Les indemnités foncières. — Malgré l'état déplorable des maisons, les propriétaires expropriés sont très largement indemnisés.

Les prix des terrains. — Deux périodes sont à distinguer en fonction de l'importance numérique des ventes et en fonction du prix des terrains. C'est dans la première période, qui couvre les années 1866 et 1867, qu'a lieu le plus grand nombre de ventes, et aux prix les plus élevés (entre 800 et 1 000 francs le mètre carré). Dans une deuxième période, qui va de 1868 à 1874, les ventes sont nettement moins nombreuses et les prix s'affaissent considérablement (de 400 à 600 francs le mètre carré).

TROISIÈME PARTIE

LE BILAN

CHAPITRE PREMIER

LE NOUVEAU CADRE URBAIN

Le fait le plus significatif est la place conquise par la voie publique au dépens des maisons d'habitation, qui ne représentent plus que la moitié de la superficie bâtie antérieure aux expropriations. Les nouvelles constructions élevées en bordure de la rue de Turbigo répondent en outre à une conception de l'esthétique urbaine qu'on peut tout au plus considérer comme représentative d'une certaine bourgeoisie aisée, essentiellement composée de commerçants.

CHAPITRE II

L'ÉVOLUTION DES CATÉGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES

Employés, négociants, représentants des professions libérales sont les principaux occupants des locaux commerciaux et des appartements aménagés dans les immeubles de la rue de Turbigo. Les catégories de l'artisanat, très durement touchées par les expropriations, tendent à disparaître d'un quartier où les maisons anciennes restent occupées par les commerçants de l'alimentation et où l'influence de la Halle est toujours prépondérante.

CHAPITRE III

L'ÉVOLUTION DE LA PROPRIÉTÉ

Les négociants ont seuls les capacités financières suffisantes pour acquérir les propriétés élevées en bordure de la voie nouvelle. L'évolution du revenu

foncier montre cependant que les maisons haussmanniennes sont loin de rapporter les bénéfices espérés. Quant aux immeubles anciens, leur revenu croît considérablement dans la décennie 1852-1862; le phénomène est d'ailleurs commun à l'ensemble des maisons de Paris à cette époque : les transformations haussmanniennes ont entraîné une hausse très importante des loyers; mais on enregistre à partir de 1862 une stagnation, et même, dans les dernières années du siècle, une baisse des valeurs locatives les plus élevées.

CONCLUSION

L'ouverture de la rue de Turbigo bouleverse profondément l'ancien cadre urbain du secteur étudié. Mais la persistance au sein de ce quartier d'une zone d'habitat fortement dégradé — entre la rue de la Grande Truanderie et la rue Rambuteau — limite la portée sociale de l'opération. D'ailleurs la nouvelle voie est essentiellement un axe de liaison économique qui permet la circulation accélérée des marchandises entre les Halles et les gares; l'aspect résidentiel disparaît donc derrière l'intérêt commercial du percement.

PIÈCES JUSTIFICATIVES

Décret de percement de la rue de Turbigo. — Acte de fondation de la Société Petit, Berlié et compagnie. — Traité passé entre la Ville et la société. — Arrêté liquidatif de la première section de la rue de Turbigo.

ANNEXES

Tableau général des propriétaires et locataires expropriés. — Liste des superficies expropriées. — Publicité pour le magasin de nouveautés « Le Grand Marché Parisien », 3, rue de Turbigo.

PLANS PARCELLAIRES

I : le secteur à la veille des expropriations. — II : le secteur après le percement de la rue de Turbigo.

ALBUM DE PHOTOGRAPHIES
